

三大都市圏・主要都市別／中古マンション 70m²価格月別推移

12月 首都圏 前月比-0.2%の3,269万円 東京23区は5,143万円で18カ月連続プラス
大阪市では年間を通じて上昇傾向で推移 頭打ち感強まった名古屋市では下半期に再び強含みへ

2015年12月の首都圏中古マンション価格は、東京都での事例シェア拡大が一服した影響で、前月比-0.2%の3,269万円と連続上昇は15カ月でストップした。ただし、都県別で見ると、18カ月連続で上昇した東京都(+1.6%、4,623万円)を筆頭に、神奈川県(+0.5%、2,573万円)、埼玉県(+0.5%、1,959万円)および千葉県(+0.2%、1,808万円)で前月と同様に軒並み強含みとなっており、価格推移自体に陰りは見られない。

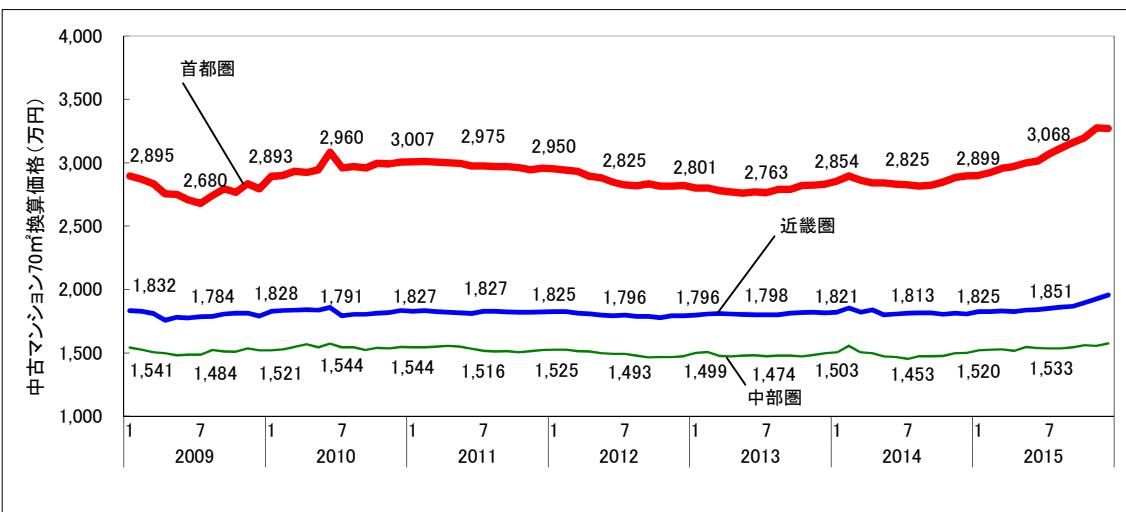
近畿圏平均は主要エリアによる価格押し上げによって、前月比+1.7%の1,957万円と8カ月連続で上昇した。大阪府では後述の大阪市をはじめ、隣接する北摂エリアや堺市北区などでも価格が強含んでおり、府平均は+1.3%の2,082万円となった。一方、兵庫県では+1.6%の1,798万円と上昇して1,800万円目前に迫っている。

中部圏平均は前月比+1.1%の1,573万円と上昇して再び直近1年間での最高値を更新した。愛知県では+0.9%の1,673万円と、8月以降は上昇傾向を維持している。

三大都市圏および都府県 70m²あたりの中古マンション価格 (図中の数値は1・7月の価格)

	10月		11月		12月	
	前年同月比	前月比	前年同月比	前月比	前年同月比	前月比
首都圏	3,197 22.3	12.3% 1.2%	3,274 22.2	13.6% 2.4%	3,269 22.1	12.8% -0.2%
東京都	4,462 22.0	15.9% 1.6%	4,548 21.9	16.7% 1.9%	4,623 21.6	17.1% 1.6%
神奈川県	2,520 22.6	3.4% 0.4%	2,560 22.5	4.2% 1.6%	2,573 22.5	5.4% 0.5%
埼玉県	1,923 22.2	3.2% 0.7%	1,950 22.0	5.0% 1.4%	1,959 22.0	5.7% 0.5%
千葉県	1,794 23.0	-1.7% -0.9%	1,804 23.1	-1.8% 0.6%	1,808 23.1	-1.3% 0.2%
近畿圏	1,895 23.9	5.0% 1.6%	1,925 23.7	6.2% 1.6%	1,957 23.4	8.4% 1.7%
大阪府	1,995 24.3	8.7% 1.9%	2,056 23.8	11.1% 3.1%	2,082 23.5	13.0% 1.3%
兵庫県	1,772 24.0	0.3% 0.7%	1,770 24.2	0.3% -0.1%	1,798 24.0	2.8% 1.6%
中部圏	1,561 22.1	5.8% 1.1%	1,556 22.3	3.9% -0.3%	1,573 22.2	4.9% 1.1%
愛知県	1,652 22.2	7.0% 1.0%	1,658 22.4	6.1% 0.4%	1,673 22.4	6.8% 0.9%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



【12月の主要都市別・中古マンション価格】

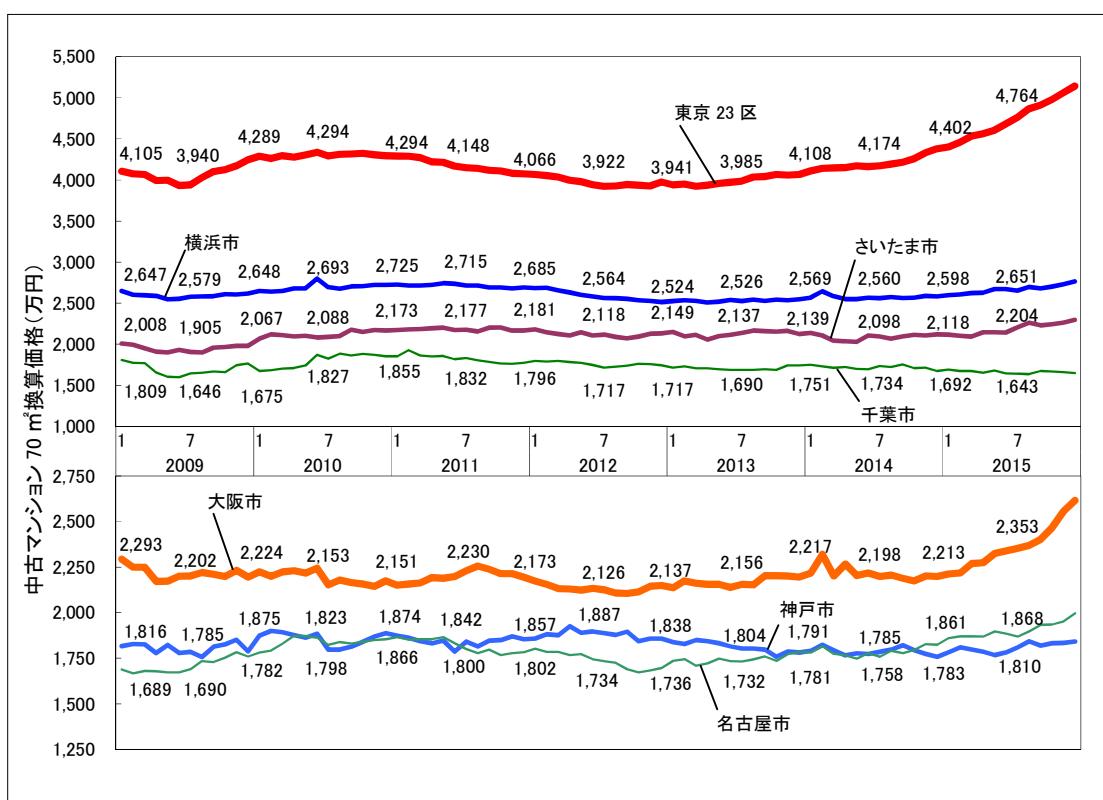
首都圏主要都市の中古マンション価格は、東京23区では前月比+1.6%の5,143万円と18カ月連続で上昇し、年間で700万円以上も価格水準が押し上がった。横浜市(+1.2%、2,763万円)やさいたま市(+1.6%、2,297万円)でも強含みが続いている。一方、千葉市では-0.7%の1,650万円と3カ月連続のマイナスで、この1年間を見ても主要都市の中では唯一前年同月の価格水準を下回って推移し続けている。

近畿圏主要都市の価格は、大阪市では中心部での強含みに加えて築古物件からの事例が減少したために、市平均は前月比+2.3%の2,617万円と12カ月連続で上昇し、一段と価格水準が高まっている。神戸市では+0.4%の1,842万円で、ここ3カ月間は目立った動きはない。名古屋市では前月比+2.3%の1,997万円と5カ月連続で上昇し、2,000万円の大台に迫っている。10月~11月には頭打ち感が強まっているものの、再び強含みの兆候を見せている。

主要都市別 70m²あたりの中古マンション価格 (図中の数値は1~7月の価格)

	10月		11月		12月		前年同月比	前月比
	前年同月比	前月比	前年同月比	前月比	前年同月比	前月比		
東京23区	4,978	17.0%	5,063	16.9%	5,143	17.4%	17.4%	1.6%
	22.0	1.3%	21.8	1.7%	21.6	1.6%		
横浜市	2,700	5.1%	2,729	5.4%	2,763	7.1%	7.1%	1.2%
	23.2	0.7%	23.1	1.1%	23.1	1.2%		
さいたま市	2,245	6.1%	2,261	7.3%	2,297	8.2%	8.2%	1.6%
	21.6	0.7%	21.8	0.7%	21.7	1.6%		
千葉市	1,666	-2.5%	1,662	-3.1%	1,650	-1.4%	-1.4%	-0.7%
	25.2	-0.4%	25.4	-0.2%	25.8	-0.7%		
大阪市	2,467	13.4%	2,558	16.2%	2,617	19.1%	19.1%	2.3%
	23.2	2.7%	22.6	3.7%	22.0	2.3%		
神戸市	1,832	2.1%	1,834	3.4%	1,842	4.8%	4.8%	0.4%
	24.0	0.7%	24.1	0.1%	24.1	0.4%		
名古屋市	1,935	7.7%	1,952	6.8%	1,997	9.4%	9.4%	2.3%
	22.8	0.1%	22.9	0.9%	22.8	2.3%		

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年



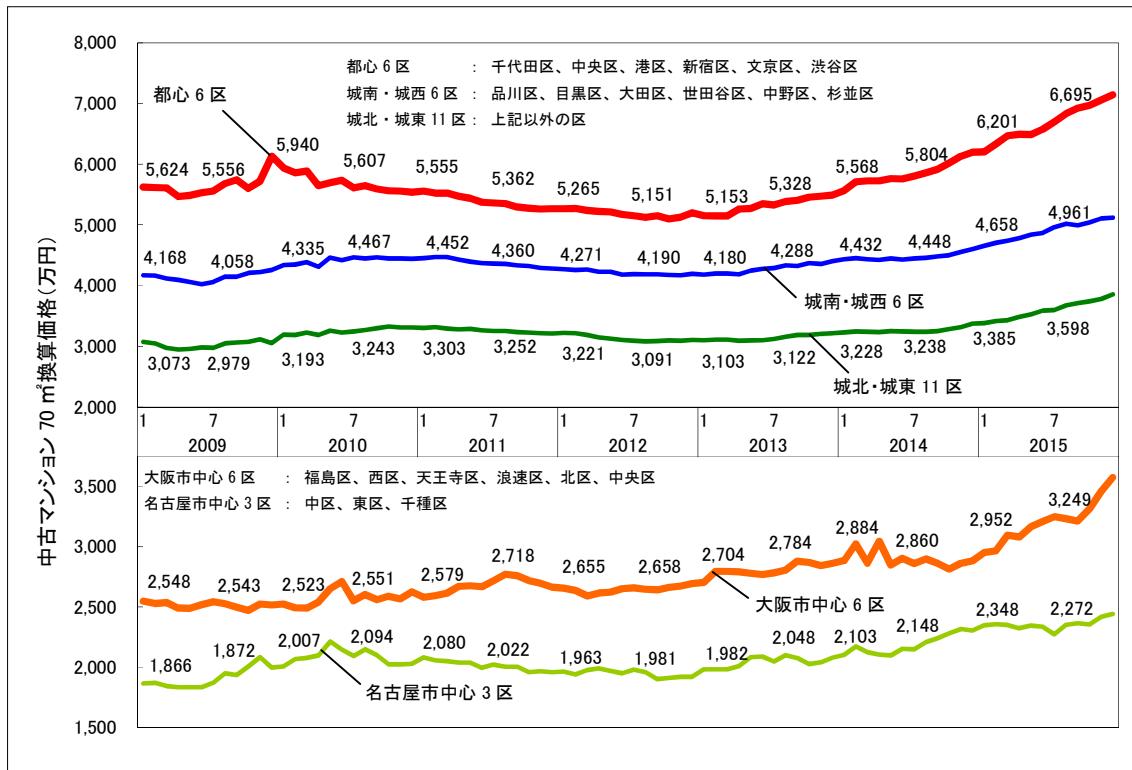
【12月の各都市圏中心部・中古マンション価格】

都心6区では前月比+1.2%の7,143万円と7カ月連続のプラスで、中でも千代田区では上値であった9,000万円を再び突破し9,286万円まで急上昇している。周辺エリアでも依然として強含みが続いている。一方、都心や城南・城西エリアでは強気な価格設定のため引き合いが弱い物件の一部で値下げする動きも散見されている。大阪市中心部では築古事例が減少したこと、+3.3%の3,573万円と3カ月連続の大幅上昇を記録した。また、名古屋市中心部では+1.0%の2,442万円と前月に引き続きプラスとなった。

各都市圏中心部 70m²あたりの中古マンション価格 (図中の数値は1・7月の価格)

	10月		11月		12月	
	前年同月比	前月比	前年同月比	前月比	前年同月比	前月比
都心6区	6,969 20.5	15.8% 0.7%	7,056 20.1	15.1% 1.2%	7,143 20.0	15.3% 1.2%
城南・城西6区	5,039 24.5	12.0% 0.9%	5,104 24.2	12.0% 1.3%	5,120 24.1	11.4% 0.3%
城北・城東11区	3,742 20.9	13.9% 0.8%	3,778 20.9	13.9% 1.0%	3,853 20.5	14.2% 2.0%
大阪市中心6区	3,314 19.9	17.7% 3.1%	3,458 19.1	20.9% 4.3%	3,573 18.0	24.0% 3.3%
名古屋市中心3区	2,354 23.5	3.2% -0.4%	2,418 23.3	4.4% 2.7%	2,442 23.2	6.0% 1.0%

※上段は価格(単位:万円)、下段は築年

「三大都市圏・主要都市別／中古マンション 70m²価格月別推移」について

- 集計方法：価格データは、東京カンティのデータベースに登録された中古マンションの“売り希望価格”を行政区単位に集計・算出し、70m²に換算して表記。
- 集計対象：ファミリータイプのみ（専有面積30m²未満の住戸、事務所・店舗用は集計から除外）
- 集計地域および売事例数（2015年12月／2015年10月～2015年12月合計）

首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）	28,029件	92,816件
近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県）	10,771件	36,529件
中部圏（愛知県、岐阜県、三重県、静岡県）	4,494件	14,471件

※中古マンション価格と流通戸数・価格改定シェア・値下げ率の推移は下記 URL から参照できます。

<https://www.kantei.ne.jp/report/market-index.pdf>